

報道関係者各位



家・購入時は耐震基準を満たしていても、時間が経つと要注意！！

【気をつけたい】家の耐震性能を脅かすサイレントキラーとは？

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、これまで指摘されることが少なかった**家の耐震性能を脅かすサイレントキラー**についてお知らせします。この耐震性能の問題は、家の購入当初は耐震基準を満たすものの、築年数が長ければ長いほど知られずに進行している可能性があります。結果として購入から数十年後には、あったはずの耐震性能が失われている危険性もあり、しっかりとした注意と対策が必要です。



写真提供：神戸市

家の耐震性能を脅かすサイレントキラーとは

家が何らかのダメージを負ってしまった場合、もともと耐震基準を満たしていても、備わっていた耐震性能が著しく損なわれてしまう場合があります。

家屋に腐朽・蟻害・雨漏りが少しでも存在すると、どれだけ高い耐震性能が備わっている家屋でも、耐震性能が著しく劣化していく危険性があります。つまり知らないあいだに家の耐震性が脅かされている可能性があります。

過去の調査事例（阪神淡路大震災のケース）

1995年に発生した「阪神・淡路大震災」のケース

- ・大阪市立大学の宮野・土井らを中心として木造住宅の地震被害と老朽化との関連を調査。
- ・腐朽・蟻害が認められた家屋は、調査をしたいずれの地域でも、築年度の新旧を問わず、ほとんどが全壊。
- ・「全壊で主要構造部材に腐朽や蟻害のあった建物では約70%で死者が発生しているが、腐朽や蟻害のない全壊家屋の死者発生率は20%強に留まっており」「出典：[解説シリーズ 阪神・淡路大震災に学ぶ]、[1.木造住宅の被害と対策 大阪市立大学 土井正]2024.9.28」

まず家のコンディションを確認することが必須

- ・さくら事務所と千葉大学大学院との共同研究では、中古戸建の雨漏りや蟻害の発生割合の調査を実施。木造築30年目では約40%の割合で継続した雨漏りの可能性がある形跡が見つかり、蟻害も築30年を超えると約15%見られる。
- ・中古住宅の購入時、耐震診断で劣化低減係数が「1未満」の場合は、耐震性能が本来の性能を発揮できないため、対策が必要です。腐朽等で耐震性能が低下していれば、補強工事より修繕を優先しなければならない可能性がある。

疑問・質問がある方はお気軽にお問合せください。専門家が取材に対応させていただきます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、68,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・望月

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>